

## A - Všeobecné informácie o účtovnej jednotke

<b>A. a) Názov právnickej osoby a opis vykonávanej činnosti účtovnej jednotky</b>	
Názov právnickej osoby:	Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina /skrátené OSBD Žilina/
Sídlo a miesto podnikania:	Tulská 33, 010 08 Žilina
Činnosti podľa výpisu z OR:	Vykonávané od:
Prenájom nehnuteľností	23.02.1999
Prevádzkovanie retransmisie	22.03.2001
Zabezpečuje výstavbu bytov ako aj výstavbu nebytových priestorov	15.01.2002
Prideľuje družstevné byty a nebytové priestory do nájmu svojim členom	15.01.2002
Zabezpečuje výstavbu bytov a nebytových priestorov do vlastníctva svojich členov na neziskovom princípe	15.01.2002
Zabezpečuje údržbu, opravy a rekonštrukciu v byt. domoch s bytmi a NP vo vlastníctve a nájme členov, vrátane zabezpečovania služieb	15.01.2002
Je prevádzkovateľom káblových distribučných systémov	15.01.2002
Zabezpeč. služieb potrebných na prevádzku objektov, zariadení a budov	15.01.2002
Správa a údržba bytového alebo nebytového fondu v rozsahu voľných živností	22.08.2012
Prevádzkovanie športových zariadení	22.08.2012
Reklamné a marketingové služby	22.08.2012
Administratívne služby	22.08.2012
Vydavateľská činnosť	22.08.2012
Poskytovanie úverov z vlastných zdrojov nebankovým spôsobom	23.08.2013
Poradenská činnosť v oblasti obchodu a služieb	23.08.2013
Výkon činnosti stavebného dozoru	23.08.2013
Montáž pomerových rozdeľovačov nákladov vykurovania	09.08.2014
Prenájom huteľných vecí	08.08.2018
Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby	16.10.2021
Odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení tlakových	10.08.2024
Odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení plynových	10.08.2024

### A. b) Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce obdobie

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie : 21.05.2025

Schvaľovací orgán: Zhromaždenie delegátov OSBD Žilina

### A. c) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka OSBD Žilina k 31.12.2025 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

### A. d) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	42,00	40,00

## B. – Informácie o orgánoch družstva

Členom orgánov Družstva neboli v roku 2025 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia. Tiež im neboli poskytnuté finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely.

## C. – Informácie o prijatých postupoch

### C. a) Predpoklad zostavenia účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Družstva v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Rok 2025 bol ovplyvňovaný konsolidačnými opatreniami vlády SR a nestabilitou súvisiacou s pretrvávajúcim vojnovým konfliktom. Družstvo v súvislosti s infláciou a na základe vývoja cien energií prehodnotilo nájom objektov a odplaty bytov, ktoré má vo vlastníctve. Po znížení sadzieb Európskou centrálnou bankou sa Euribor v priebehu roka dostal do fázy mierneho poklesu a následnej stability. Tento trend sa pozitívne odrazil aj na vývoji úrokových sadzieb na úveroch BD v roku 2025, čím sa počet rizikových domov s nevýhodnými úvermi postupne znížil. V roku 2025 sme pokračovali už v rozbehnutých komplexných rekonštrukciách našich objektov. V súvislosti s energetickou náročnosťou a v záujme dosiahnutia dodatočných úspor energií a získania vyšších výnosov z prenájmov je nutné zlepšiť nevyhovujúci technický stav objektov.

V čase zverejnenia tejto účtovnej závierky vedenie účtovnej jednotky nezaznamenalo zreteľný vplyv na pokles svojej činnosti, zníženie tržieb alebo ohrozenia nepretržitosti trvania Družstva. Nakoľko sa však situácia neustále vyvíja, predstavenstvo účtovnej jednotky pokračuje v monitorovaní potenciálneho budúceho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť a jej zamestnancov.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované okrem vykazovania majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré ma Družstvo v správe. Do roku 2014 bol spravovaný majetok súčasťou bilancie Družstva. K 01.01.2015 Družstvo vyčlenilo spravovaný majetok do samostatného účtovného okruhu. Výška spravovaného majetku a k nemu súvisiacich záväzkov je uvedená v časti I. – Informácie o iných aktívach a pasívach.

### C. b) Informácia o spôsobe oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov

**Dlhodobý nehmotný majetok**, ostatný dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

**Dlhodobý hmotný majetok** (stavby, samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí, pozemky) sa oceňuje obstarávacou cenou, tzn. cenou za ktorú sa majetok obstaral vrátane nákladov súvisiacich s jeho obstaraním (napr. projektové práce, preprava, montážne práce, poistné a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého hmotného majetku do používania.

**Zásoby** sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorú tvorí cena obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (prepravné, poistné, provízie, skonto). Zásoby rovnakého druhu obstarané za rôzne ceny sú vedené na sklade v obstarávacích cenách vždy na samostatných skladových kartách. Ak úžitková hodnota zásob nezodpovedá ich oceneniu v účtovníctve, t.j. ak obstarávacia cena je vyššia než ekonomické úžitky z ich predaja, vytvára sa k týmto zásobám opravná položka.

**Pohľadávky** pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Pohľadávky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom vyhláseným ECB v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa pohľadávky vyjadrené v cudzej mene prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom vyhláseným ECB v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia. Zníženie ocenenia pohľadávok prostredníctvom tvorby opravných položiek sa realizuje k rizikových a nevyhnutným pohľadávkam podľa stupňa rizika vo výške 20 %, 50 %, 100 %.

**Záväzky** pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítajú na menu euro referenčným výmenným kurzom vyhláseným ECB v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa záväzky vyjadrené v cudzej mene prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom vyhláseným ECB v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

**Rezervy** sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou, tvoria sa na základe zásady opatrnosti na pokrytie známych rizík alebo strát z podnikania. Rezervy sa oceňujú kvalifikovaným odhadom v sume dostatočnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, pri zohľadnení rizík a neistôt.

**Rezervy** boli tvorené na nevyčerpané dovolenky vrátane sociálneho a zdravotného poistenia, na odmenu predsedu predstavenstva, na odmeny členov kontrolnej komisie a členov predstavenstva, na audítorské služby, odchodné, životné a pracovné jubileá, na odmeny zamestnancov, ako i rezerva na pasívne súdne spory.

**Splatná daň z príjmov** je vykázaná vo výške daňovej povinnosti vypočítanej zo základu dane a sadzby dane podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

### C. c) Odpisový plán

C. c1) Dlhodobý nehmotný majetok					
Druh	Doba odpisovania	Metóda	Spôsob	Účtovná odpisová sadzba alebo koeficient	Daňová odpisová sadzba alebo koeficient
Software	8 r.	Časová	Lineárne	1/8	1/8
Software – drobný dlhodobý NM	2 r.	Časová	Lineárne	1/2	1/2

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku, ktorého obstarávací cena prevyšuje sumu 2 400 € sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v predchádzajúcej tabuľke.

Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena je od 500 € do 2 400 € a doba použiteľnosti dlhšia ako jeden rok sa v zmysle internej smernice odpisuje 2 roky.

Nehmotný majetok, ktorého ocenenie sa rovná sume 499,99 € alebo je nižšie a doba použiteľnosti dlhšia ako jeden rok, sa účtuje na ťarchu účtu 518 – Ostatné služby.

C. c2) Dlhodobý hmotný majetok					
Druh	Doba odpisovania	Metóda	Spôsob	Účtovná odpisová sadzba alebo koeficient	Daňová odpisová sadzba alebo koeficient
Stavby	20, 40	Časová	Lineárne	1/20,1/40	1/20,1/40
Stavby – oploenie, drobné stavby	12 r.	Časová	Lineárne	1/12	1/12
Stroje, prístroje a zariadenia	4 r.	Časová	Lineárne	1/4	1/4
Dopravné prostriedky	4 r.	Časová	Lineárne	1/4	1/4
Ostatné samostatné hnutelné veci	6 r.	Časová	Lineárne	1/6	1/6
Drobný dlhodobý hmotný majetok	2 r.	Časová	Lineárne	1/2	1/2

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia, zohľadňuje sa očakávané fyzické opotrebenie, technické a morálne zastaranie.

Dlhodobý hmotný majetok s cenou obstarania od 200 € do 1 700 € a dobou použiteľnosti dlhšou ako 1 rok sa v zmysle internej smernice odpisuje 2 roky.

Hmotný majetok, ktorého doba použiteľnosti je dlhšia ako 1 rok, ale obstarávací cena je nižšia ako 200 € sa účtuje ako spotreba materiálu.

Technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku, ktorého obstarávací cena v úhrne za zdaňovacie obdobie u jednotlivého hmotného majetku prevyšuje sumu 500 € sa odpisuje spolu s majetkom, ktorý sa zhodnotil.

Technické zhodnotenie plne odpísaného majetku sa považuje za iný majetok, ktorý nezvyšuje vstupnú ani zostatkovú cenu majetku a odpisuje sa v rovnakej odpisovej skupine, do ktorej bol zaradený pôvodný (plne odpísaný) majetok.

Pozemky sa neodpisujú.

Družstevné byty obstarané v rámci bytovej družstevnej výstavby sa neodpisujú. V prípade rekonštrukcií sa technické zhodnotenie bytov odpisuje v rovnakej odpisovej skupine ako byty.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v predchádzajúcej tabuľke.

**D. - Informácie o aktívach****D. a) Dlhodobý nehmotný majetok**

<b>D. a1) Bežné účtovné obdobie – Dlhodobý nehmotný majetok</b>								
Položka	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
<b>Stav k 1.1.</b>		<b>41 033</b>			<b>0</b>	<b>0</b>		<b>41 033</b>
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
<b>Stav k 31.12.</b>		<b>41 033</b>			<b>0</b>	<b>0</b>		<b>41 033</b>
Oprávky								
<b>Stav k 1.1.</b>		<b>41 033</b>			<b>0</b>	<b>0</b>		<b>41 033</b>
Prírastky								
Úbytky								
<b>Stav k 31.12.</b>		<b>41 033</b>			<b>0</b>	<b>0</b>		<b>41 033</b>
Opravné položky								
<b>Stav k 1.1.</b>								
Prírastky								
Úbytky								
<b>Stav k 31.12.</b>								
Zostatková hodnota								
<b>Stav k 1.1.</b>		<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
<b>Stav k 31.12.</b>		<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>

<b>D. a2) Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie – Dlhodobý nehmotný majetok</b>								
Položka	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
<b>Stav k 1.1.</b>		<b>41 033</b>			<b>0</b>	<b>0</b>		<b>41 033</b>
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
<b>Stav k 31.12.</b>		<b>41 033</b>			<b>0</b>	<b>0</b>		<b>41 033</b>
Oprávky								
<b>Stav k 1.1.</b>		<b>41 033</b>			<b>0</b>	<b>0</b>		<b>41 033</b>
Prírastky								
Úbytky								
<b>Stav k 31.12.</b>		<b>41 033</b>			<b>0</b>	<b>0</b>		<b>41 033</b>
Opravné položky								
<b>Stav k 1.1.</b>								
Prírastky								
Úbytky								
<b>Stav k 31.12.</b>								
Zostatková hodnota								
<b>Stav k 1.1.</b>		<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
<b>Stav k 31.12.</b>		<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>

**D. b) Dlhodobý hmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku v bežnom a predchádzajúcom účtovnom období je uvedený v nasledujúcich tabuľkách.

<b>D. b1) Bežné účtovné obdobie - Dlhodobý hmotný majetok</b>							
Položka	Pozemky	Stavby	Sam. hnut. veci a súbory hnut. vecí	Ostatný DHM	Obstar. DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
<b>Stav k 1.1.</b>	<b>211 970</b>	<b>4 160 091</b>	<b>231 461</b>	<b>82 460</b>	<b>1 920</b>	<b>0</b>	<b>4 687 902</b>
Prírastky	0	0	0	0	199 932	4 831	<b>204 763</b>
Úbytky	0	64 694	9 960	575	1 920	4 831	<b>81 980</b>
Presuny	0	178 261	5 176	16 495	-199 932	0	<b>0</b>
<b>Stav k 31.12.</b>	<b>211 970</b>	<b>4 273 658</b>	<b>226 677</b>	<b>98 380</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 810 685</b>
Oprávky							
<b>Stav k 1.1.</b>	<b>0</b>	<b>2 029 972</b>	<b>215 115</b>	<b>72 868</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 317 955</b>
Prírastky	0	86 236	5 761	9 226	0	0	<b>101 223</b>
Úbytky	0	0	9 960	575	0	0	<b>10 535</b>
<b>Stav k 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>2 116 208</b>	<b>210 916</b>	<b>81 519</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 408 642</b>
Opravné položky							
<b>Stav k 1.1.</b>							
Prírastky							
Úbytky							
<b>Stav k 31.12.</b>							
Zostatková hodnota							
<b>Stav k 1.1.</b>	<b>211 970</b>	<b>2 130 119</b>	<b>16 346</b>	<b>9 592</b>	<b>1 920</b>	<b>0</b>	<b>2 369 947</b>
<b>Stav k 31.12.</b>	<b>211 970</b>	<b>2 157 450</b>	<b>15 761</b>	<b>16 861</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 402 043</b>

<b>D. b2) Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie - Dlhodobý hmotný majetok</b>							
Položka	Pozemky	Stavby	Sam. hnut. veci a súbory hnut. vecí	Ostatný DHM	Obstar. DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
<b>Stav k 1.1.</b>	<b>211 970</b>	<b>4 087 022</b>	<b>228 580</b>	<b>71 574</b>	<b>1 920</b>	<b>0</b>	<b>4 601 065</b>
Prírastky	0	0	0	0	180 848	10 567	<b>191 415</b>
Úbytky	0	91 668	1 744	600	0	10 567	<b>104 579</b>
Presuny		164 737	4 625	11 486	-180 848	0	<b>0</b>
<b>Stav k 31.12.</b>	<b>211 970</b>	<b>4 160 091</b>	<b>231 461</b>	<b>82 460</b>	<b>1 920</b>	<b>0</b>	<b>4 687 902</b>
Oprávky							
<b>Stav k 1.1.</b>	<b>0</b>	<b>1 944 581</b>	<b>209 823</b>	<b>61 335</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 215 738</b>
Prírastky	0	85 391	7 036	12 133	0	0	<b>104 560</b>
Úbytky	0	0	1 744	600	0	0	<b>2 344</b>
<b>Stav k 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>2 029 972</b>	<b>215 115</b>	<b>72 868</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 317 955</b>
Opravné položky							
<b>Stav k 1.1.</b>							
Prírastky							
Úbytky							
<b>Stav k 31.12.</b>							
Zostatková hodnota							
<b>Stav k 1.1.</b>	<b>211 970</b>	<b>2 142 441</b>	<b>18 757</b>	<b>10 239</b>	<b>1 920</b>	<b>0</b>	<b>2 385 327</b>
<b>Stav k 31.12.</b>	<b>211 970</b>	<b>2 130 119</b>	<b>16 346</b>	<b>9 592</b>	<b>1 920</b>	<b>0</b>	<b>2 369 947</b>

<b>D. c) Poistenie majetku</b>			
Poistenie	Predmet poistenia	Poistná suma v bežnom období	Poistná suma v minulom období
Poistenie majetku proti krádeži, lúpeži, vandalizmu a poistenie skiel	Nehuteľný majetok, výrobnoprevádzkové zariadenia	8 545 000	8 545 000
Poistenie zodpovednosti za škodu	Zodpovednosť poisteného za škodu na živote a zdraví alebo veci	500 000	500 000
Poistenie motorových vozidiel	PZP, HP motorových vozidiel	108 976	108 976
Poistenie členov orgánov spoločnosti	Poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú členmi orgánov spoločnosti	330 000	330 000
<b>SPOLU</b>		<b>9 483 976</b>	<b>9 483 976</b>

Suma plateného ročného poistného:

- a) poistenie majetku a zodpovednosti 2 658,98 € (GDPR, stav. dozor)  
 b) poistenie motorových vozidiel 2 881,10 €  
 c) poistenie členov orgánov spoločnosti 2 989,00 €

<b>D. d) Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo</b>	
Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0 €

<b>D. e) Informácie o vývoji opravných položiek k pohľadávkam</b>					
Pohľadávky	Stav OP k 1.1.	Tvorba OP	Zúčt. OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčt. OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva, úhrady	Stav OP k 31.12.
Pohľadávky z obchodného styku	12 491	6 674	328	493	18 344
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
<b>SPOLU</b>	<b>12 491</b>	<b>6 674</b>	<b>328</b>	<b>493</b>	<b>18 344</b>

Tvorba opravných položiek k rizikovým pohľadávkam z obchodného styku evidovaným na účte 311-100, 315-007, 315-010 a 315-012 bola v sume 6 674 €. Zníženie opravných položiek z dôvodu ich vyradenia z účtovníctva, čiastočnej úhrady a trvalého upustenia od vymáhania.

<b>D. f) Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky</b>					
Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti			Pohľadávky spolu
		do 360 dní	do 720 dní	nad 720 dní	
Dlhodobé pohľadávky	771 398				771 398
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>771 398</b>				<b>771 398</b>
Krátkodobé pohľadávky, z toho:					
Pohľadávky z obchodného styku	20 185	12 892	1 740	16 830	51 647
Pohľadávky voči spol. členom a združeniu	0				0
Iné pohľadávky	159 819	0	0	0	159 819
Daňové pohľadávky a dotácie	0				0
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>180 004</b>	<b>12 892</b>	<b>1 740</b>	<b>16 830</b>	<b>211 466</b>

Družstvo v roku 2025 vykázalo pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií na rekonštrukciu spravovaných domov. Celkom pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií k 31.12.2025 sú 914 863 €, z toho časť 771 398 € sú pohľadávky so splatnosťou viac ako 1 rok.

Pohľadávky z obchodného styku patriace spravovanému majetku vlastníkov domov sú evidované v samostatnom účtovnom okruhu bytové domy vo výške 10 027 778 €.

<b>D. g) Informácie o významných zložkách krátkodobého finančného majetku</b>		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	3 243	4 272
Bežné účty v banke	321 061	329 479
Vkladové účty v banke – termínované		
Peniaze na ceste		
<b>SPOLU</b>	<b>324 304</b>	<b>333 751</b>

Finančné prostriedky na účtoch bytových domov vo výške 21 044 488 € sú evidované v samostatnom účtovnom okruhu bytové domy. OSBD Žilina s týmito finančnými prostriedkami disponovať nemôže. Jedná sa o finančné prostriedky v správe Družstva.

<b>D. h) Informácie o položkách časového rozlíšenia nákladov budúcich období a príjmov budúcich období</b>		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	366	927
- predplatné	366	927
<b>Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	12 366	8 896
- poisťné	5 109	1 814
- predplatné	3 468	3 451
- nájomné	3 203	3 246
- ost. služby	586	386
<b>Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>		
<b>Príjmy budúcich období krátkodobé, toho:</b>	8 602	8 642
- nevyfakturované dodávky	8 602	8 642

Náklady budúcich období – alikvotná časť poistenia zodpovednosti štatutárnych orgánov, stavebný dozor, majetok, GDPR, PZP, havarijné poistenie, licencia k softvéru, ESET Endpoint Security, predplatné časopis, daňové centrum, mzdové centrum, ročné predplatné Microsoft 365, SQL anywhere 17 operačný systém a nájomné na rok 2026.

Príjmy budúcich období – nevyfakturované dodávky za plyn, teplo, elektrickú energiu, vodné, stočné, ktoré boli spotrebované v roku 2025, ale fakturované v roku 2026, odpočty meracích prístrojov k 31.12.2025 v súvislosti s vyúčtovaním za rok 2025, fakturované až 2026.

**E. – Informácie o pasívach**

<b>E. a) Opis základného imania</b>					
Členské vklady	Hodnota	Počet	Spolu	Splatené	Práva spojené s podielom
Základné imanie	17	9 405	159 885	159 885	
<b>SPOLU</b>	<b>17</b>	<b>9 405</b>	<b>159 885</b>	<b>159 885</b>	

Zapísované základné imanie OSBD Žilina je vo výške 108 280 €, základný členský vklad je vo výške 17 € a počet členov družstva k 31.12.2025 bol 9 405.

<b>E. b) Účtovný zisk v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období</b>	
Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	12 221

<b>E. c) Rozdelenie účtovného zisku v bežnom účtovnom období</b>	
Názov položky	Rozdelenie účtovného zisku
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	7 221
Prídel do sociálneho fondu	5 000
Nerozdelený zisk z výsledku hospodárenia	0
<b>SPOLU</b>	<b>12 221</b>

Informácie o zmenách vo vlastnom imaní sú uvedené v bode K. poznámok

<b>E. d1) Rezervy – Bežné účtovné obdobie</b>					
Názov položky	Stav k 1.1.	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>115 381</b>	<b>1 038</b>	<b>0</b>	<b>5 331</b>	<b>111 088</b>
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	25 635	1 038	0	0	26 673
- odchodné vrátane SP a ZP	89 746	0	0	5 331	84 415
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>166 512</b>	<b>195 286</b>	<b>110 785</b>	<b>15 480</b>	<b>235 533</b>
a) Zákonné rezervy:					
- mzdy na dovolenku vrátane SP a ZP	32 169	29 869	26 577	5 592	29 869
b) Ostatné rezervy:					
- overenie účtovnej závierky a daňové poradenstvo	8 000	6 448	8 000	0	6 448
- odmeny KK, predstavenstvo vrátane SP a ZP	26 728	29 384	26 728	0	29 384
- odchodné vrátane SP a ZP	16 247	13 159	0	0	29 406
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	2 806	2 410	2 806	0	2 410
- ročné prémie	24 162	24 516	19 922	4 240	24 516
- Borová - vysporiadanie príspevkov do FOD 2012-2024	32 400	0	26 752	5 648	0
- pasívne súdne spory	24 000	89 500	0	0	113 500

<b>E. d2) Rezervy – Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</b>					
Názov položky	Stav k 1.1.	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>93 805</b>	<b>23 001</b>	<b>0</b>	<b>1 424</b>	<b>115 381</b>
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	26 844	215	0	1 424	25 635
- odchodné vrátane SP a ZP	66 961	22 786	0	0	89 746
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>101 900</b>	<b>146 512</b>	<b>72 556</b>	<b>9 343</b>	<b>166 512</b>
a) Zákonné rezervy:					
- mzdy na dovolenku vrátane SP a ZP	29 757	32 169	21 161	8 596	32 169
b) Ostatné rezervy:					
- overenie účtovnej závierky a daňové poradenstvo	5 620	8 000	5 620	0	8 000
- odmeny KK, predstavenstvo vrátane SP a ZP	24 591	26 728	24 184	407	26 728
- odchodné vrátane SP a ZP	3 490	16 247	3 490	0	16 247
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	3 473	2 806	3 133	340	2 806

- ročné prémie	14 968	24 162	14 968	0	24 162
- Borová - vysporiadanie príspevkov do FOD 2012-2024	0	32 400	0	0	32 400
- pasívne súdne spory	20 000	4 000	0	0	24 000

V roku 2025 bola vytvorená rezerva na odmeny členov kontrolnej komisie a členov predstavenstva, rezerva na odmenu pre predsedu predstavenstva, rezerva na odchodné, pracovné a životné jubileá vrátane odvodov, rezerva na overenie účtovnej závierky a rezerva na pasívne súdne spory. Tiež bola vytvorená rezerva na nevyčerpané dovolenky vrátane odvodov, a rezerva na ročné prémie zamestnancov.

E. e) Informácie o výške záväzkov do lehoty splatnosti a po lehote splatnosti okrem záväzkov z úveru, zo sociálneho fondu a odloženého daňového záväzku			
Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Záväzky spolu
Dlhodobé záväzky so splatnosťou viac ako 5 rokov			
Dlhodobé záväzky so splatnosťou 1 až 5 rokov			
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>			
Záväzky z obchodného styku	57 701		57 701
Záväzky voči zamestnancom, SP, daň. záväzky	133 099		133 099
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0		0
Iné záväzky	26 563		26 563
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>217 363</b>		<b>217 363</b>

Informácie o odloženom daňovom záväzku sú uvedené v bode H. a) poznámok

E. f) Záväzky zo sociálneho fondu		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Začiatkový stav sociálneho fondu</b>	<b>5 146</b>	<b>8 977</b>
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	7 315	6 705
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	5 000	0
<b>Tvorba sociálneho fondu spolu</b>	<b>12 315</b>	<b>6 705</b>
<b>Čerpanie sociálneho fondu</b>	<b>10 876</b>	<b>10 536</b>
<b>Konečný zostatok sociálneho fondu</b>	<b>6 585</b>	<b>5 146</b>

E. g) Bankové úvery, pôžičky a návratné finančné výpomoci					
Názov položky	Mena	Úrok p.a. V %	Dátum splatnosti	Istina bežné účtovné obdobie	Istina za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Úvery na družstevnú bytovú výstavu	EUR	1	do r. 2031	1 110	3 298

Úvery bytových domov, ktoré má OSBD Žilina v správe sa nevykazujú v účtovníctve družstva. Zostatok úverov bytových domov na rekonštrukciu je k 31.12.2025 v sume 35 243 187 €.

E. h) Informácie o položkách časového rozlíšenia výdavkov budúcich období a výnosov budúcich období		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:</b>		
<b>Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	13 563	25 878
vyúčtovanie energie za končiaci rok	13 563	25 878
<b>Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>		
<b>Výnosy budúcich období krátkodobé, toho:</b>	7 538	7 378
nájomné za nasledujúci rok	7 538	7 378

## F. – Informácie o výnosoch

F. a) Sumy tržieb za vlastné výkony a tovar		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné
Tržby z prenájmov	776 832	782 171
Tržby z poplatkov	252 789	197 759
Tržby z reklamy	9 150	3 750
Tržby za výkon správy	1 130 957	1 051 553
Tržby ostatné	4 905	5 685
Tržby servis PRNV	11 225	10 971
Tržby za tovar	335	84
<b>SPOLU</b>	<b>2 186 194</b>	<b>2 051 974</b>

F. b) Sumy tržieb z hospodárskej činnosti		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja DM	20	0
Tržby z predaju materiálu	0	0
Zmluvné pokuty	124	194
Výnosy z odpísaných pohľadávok	0	9
Ost. výnosy z hospod. činnosti	33 814	26 197
<b>SPOLU</b>	<b>33 958</b>	<b>26 400</b>

F. c) Suma čistého obratu podľa § 19 ods. 1 písm. a) druhého bodu zákona		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	2 185 859	2 051 890
Tržby za tovar	335	84
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou		
<b>SPOLU</b>	<b>2 186 194</b>	<b>2 051 974</b>

**G. – Informácie o nákladoch**

<b>G. a) Sumy nákladov na poskytnuté služby</b>		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Opravy a udržiavanie	49 317	35 119
Telekomunikačné a poštové služby	60 611	63 368
Audítorske, porad., právne, notárske služby	117 095	28 234
Nájomné	38 066	83 774
Softvérové služby	46 519	35 066
Dodávat. služby	75 220	70 763
Projekty, posudky	1 100	580
Náklady na školenia	6 457	4 854
Provízie za sprostredkovanie	1 528	1 266
Ostatné	20 617	32 733
<b>SPOLU</b>	<b>416 530</b>	<b>355 757</b>

<b>G. b) Sumy ostatných nákladov na hospodársku činnosť</b>		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokuty	0	0
Splátka úveru ŠFRB, SZRB	666	902
Havárijná služba	25 300	22 870
Neuplatnená DPH po prepočte koeficientom	8 008	6 097
Iné	14 544	11 290
<b>SPOLU</b>	<b>48 518</b>	<b>41 159</b>

<b>G. c) Suma nákladov za overenie individuálnej účtovnej závierky audítorskou spoločnosťou</b>		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady voči audítorskej spoločnosti, z toho:</b>	<b>6 448</b>	<b>6 200</b>
náklady za overenie indiv. účtovnej závierky	6 448	6 200

## H. – Informácie o daniach z príjmov

H. a) Informácie o odloženom daňovom záväzku				
Názov položky	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Odložená daňová pohľadávka	Odložený daňový záväzok	Odložená daňová pohľadávka	Odložený daňový záväzok
<b>Položky odloženej dane</b>				
Rozdiel medzi účtovnou a daňovou hodnotou:				
Dlhodobého majetku		858 468		870 358
Zásob				
Pohľadávok	5 303		4 751	
Závazkov	3 698		1 533	
Rezerv	316 752		249 724	
možnosť umoriť daňovú stratu				
<b>Spolu základ odloženej dane</b>	<b>325 753</b>	<b>858 468</b>	<b>256 008</b>	<b>870 358</b>
<b>Netto odložený daňový záväzok 21%</b>		<b>111 870</b>		<b>129 014</b>
zmena odloženej dane	17 143		13 600	
<b>zaúčtovaná ako náklad / (výnos)</b>	<b>-17 143</b>		<b>-13 600</b>	

Odsúhlasenie vzťahu medzi splatnou daňou z príjmov, odloženou daňou a výsledkom hospodárenia pred zdanením je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:</b>	<b>31 104</b>			<b>25 416</b>		
teoretická daň		6 532	21%		5 337	21%
Daňovo neuznané náklady	248 632	52 213	168%	204 820	43 012	169%
Výnosy nepodliehajúce dani	-143 990	-30 238	-97%	-92 672	-19 461	-77%
Uplatnenie daňovej straty						
Iné						
<b>Spolu</b>	<b>135 746</b>	<b>28 506</b>	<b>92%</b>	<b>137 564</b>	<b>28 888</b>	<b>114%</b>
Splatná daň z príjmov		29 174	94%		26 795	105%
Odložená daň z príjmov		-17 143	-55%		-13 600	-54%
<b>Celková daň z príjmov</b>		<b>12 031</b>	<b>39%</b>		<b>13 195</b>	<b>52%</b>

## I. – Informácie o iných aktívach a pasívach

### I. a) Podmienené aktíva a podmienené pasíva

Družstvo nemá podmienené aktíva a ani informácie o podmienených záväzkoch.

### I. b) Podsúvahové účty

Družstvo spravuje domy vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Majetok v správe sleduje v samostatnom účtovnom okruhu. Prehľad o hodnote majetku v správe a s ním súvisiacich záväzkov je uvedený v bilancii domov vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

<b>I. b1) Informácie k súvahe bytových domov – Aktíva</b>		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Fondové účty	15 528 690	14 802 728
Službové účty	5 515 797	6 015 345
Ost. pohľadávky – služby	13 696 725	13 348 999
Pohľadávky – predpis	-3 668 946	-3 534 735
Iné pohľadávky	-218	2 726
Peniaze na ceste	3 486	3 486
<b>Aktíva celkom</b>	<b>31 075 534</b>	<b>30 638 549</b>

<b>I. b2) Informácie k súvahe bytových domov – Pasíva</b>		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ost. záväzky – za služby	14 941 266	15 287 352
Záväzky voči OSBD	108 681	106 505
Dodávateľa	583 770	562 608
Fond opráv a údržby	15 441 817	14 682 084
<b>Pasíva celkom</b>	<b>31 075 534</b>	<b>30 638 549</b>

## J. – Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, do dňa zostavenia účtovnej závierky

Po 31. decembri 2025 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

## K. – Prehľad zmien vlastného imania

EUR	Základné imanie	Ost. kapitál. fondy	Nedelit. fond	Fondy zo zisku a prev. VH	Oceňov. rozdiely	Výsledok hospodár.	Spolu
<b>1. januára 2024</b>	<b>164 305</b>	<b>1 143 783</b>	<b>216 560</b>	<b>1 606 286</b>	<b>0</b>	<b>13 657</b>	<b>3 144 591</b>
členské vklady							
vyrovnač. podiel	-1 700			238			-1 462
splátky úverov za byt. výstavbu		2 958					2 958
predaj družstevných bytov		-93 232					-93 232
vykázanie stavu pohľadávok z fondu návratných dotácií k 1.1.							
krytie rizík							
odmeny zo stimulačného fondu				-4 260			-4 260
prídely do sociálneho fondu							
precenenie finančných investícií							
presun				13 657		-13 657	0
Nerozdelený zisk/strata minulých rokov							
VH za účtovné obdobie						12 221	12 221
<b>31. decembra 2024</b>	<b>162 605</b>	<b>1 053 510</b>	<b>216 560</b>	<b>1 615 920</b>	<b>0</b>	<b>12 221</b>	<b>3 060 816</b>
členské vklady							
vyrovnač. podiel	-2 720			323			-2 397
splátky úverov za byt. výstavbu		2 188					2 188
predaj družstevných bytov		-64 694					-64 694
vykázanie stavu pohľadávok z fondu návratných dotácií k 1.1.							
krytie rizík							
odmeny zo stimulačného fondu							
prídely do sociálneho fondu						-5 000	-5 000
precenenie finančných investícií							
presun				7 221		-7 221	0
Nerozdelený zisk/strata minulých rokov							
VH za účtovné obdobie						19 073	19 073
<b>31. decembra 2025</b>	<b>159 885</b>	<b>991 004</b>	<b>216 560</b>	<b>1 623 464</b>	<b>0</b>	<b>19 073</b>	<b>3 009 986</b>

Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia znížilo o 2 720 € - vrátený základný členský vklad vlastníkov pri predaji bytov a zrušení členstva. Družstvo v súlade so stanovami má zapísané základné imanie vo výške 108 280 €.

Ako prírastok ost. kapitálových fondov vo výške 2 188 € sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky pri predaji bytov do vlastníctva. Úbytok ost. kapitálových fondov 64 694 € je v dôsledku predaja bytov a pozemkov do vlastníctva členov družstva.

V priebehu účtovného obdobia bol na základe rozhodnutia delegátov uskutočnený prídely zo zisku za rok 2024 do základného fondu vo výške 7 221,31 € do sociálneho fondu 5 000 €.

Fond návratných dotácií Družstvo vytvorilo v celkovej sume 1 000 000 €, z toho poskytnuté dotácie k 31.12.2025 sú vo výške 914 861 €.

O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie 2025 vo výške 19 073,56 € rozhodne Zhromaždenie delegátov.